

DEL/2018/11/05/09

**REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
ARRONDISSEMENT DES SABLES D'OLONNE**

COMMUNE DE TALMONT-SAINT-HILAIRE

Séance du 5 novembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le cinq du mois de novembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de TALMONT-SAINT-HILAIRE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances à la Mairie, sur la convocation de Monsieur Maxence de RUGY, Maire.

Étaient présents : Maxence de RUGY, Béatrice MESTRE-LEFORT, Joël HILLAIRET, Pierrick HERBERT, Catherine NEAULT, Christophe NOËL, Marie-Françoise GABORIT, Liliane ROBIN, Bernadette GAUTREAU, Jacques MOLLÉ, Éric DANGLLOT, David ROBBE, Bertrand DEVINEAU, Sonia FAVREAU, Cyrille DURANDET, Yoann MITARD, Magali THIEBOT, Michèle COTTREAU, Huguette DARIET, Philippe CHAUVIN, Claudine ORDONNEAU et Joël BAUDRY.

Étaient absents excusés : Madame Catherine GARANDEAU donne pouvoir à Monsieur Joël HILLAIRET, Madame Amélie ÉLINEAU donne pouvoir à Madame Magali THIEBOT, Madame Valérie CHARTEAU donne pouvoir à Monsieur Pierrick HERBERT, Monsieur Frédéric LESCALLIER donne pouvoir à Madame Béatrice MESTRE-LEFORT, Monsieur Jean-Charles MACÉ donne pouvoir à Monsieur Philippe CHAUVIN, Monsieur Claude POINTEAU.

Étaient absents : Madame Aurore NOGRET.

Convocation du 30 octobre 2018

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 22

Quorum : 15

Suffrages exprimés : 27

Madame Béatrice MESTRE-LEFORT est désignée secrétaire de séance.

9°) URBANISME – Bilan de la concertation sur le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Catherine NEAULT, Adjointe en charge de l'Urbanisme, qui rappelle à l'Assemblée que par délibération du 25 septembre 2017, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour l'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau, dans un périmètre d'une surface d'environ 6 ha, soit un potentiel d'au moins 120 à 150 logements mixant les différents types d'habitat.

Envoyé en préfecture le 08/11/2018

Reçu en préfecture le 08/11/2018

Affiché le 08/11/2018

ID : 085-218502888-20181105-DEL2018110509-DE

Le projet d'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau a fait l'objet d'une première concertation du public du 2 octobre au 15 décembre 2017, dont le Conseil Municipal a tiré le bilan par délibération du 29 janvier 2018.

En application de l'article L121-15-1 du Code de l'Environnement, modifié par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018, la procédure de mise en compatibilité du PLU entre dans le champ de la concertation préalable au titre du Code de l'Environnement, dès lors qu'elle est susceptible de présenter des incidences notables sur l'environnement. Aussi, par délibération du 18 juin 2018, le Conseil Municipal a décidé de soumettre le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet à concertation préalable.

La concertation s'est déroulée du lundi 24 septembre au lundi 8 octobre 2018 conformément aux modalités fixées par le Conseil Municipal.

Il convient désormais d'arrêter le bilan de la concertation et d'indiquer les éventuelles mesures nécessaires de mettre en place pour répondre aux enseignements tirés de la concertation.

Le dossier de projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet a été mis à disposition du public à compter du 24 septembre 2018 et pendant toute la durée de la concertation et était consultable sur le site internet de la commune.

Un registre d'observations, ouvert en mairie, a été tenu à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture, tout au long de la concertation. Les observations écrites pouvaient être adressées en mairie ou à l'adresse électronique dédiée.

Une riveraine du site a adressé un courriel faisant part de ses observations et regrettant une densité présentée trop importante, une quantité trop élevée de maisons en bande et d'immeubles en R+2, 63% de logements ayant pour vocation à être des logements sociaux, la répartition des R+2 à proximité des habitations existantes soit 7 immeubles sur 9.

Le projet doit respecter l'objectif assigné par le projet de SCoT de 25 logements à l'hectare, soit environ 130 logements sur les 5,2 ha en zone 1AU concernée par la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. La réalisation de ce projet s'étalera sur plusieurs années et par tranches opérationnelles, soit quatre phases en zone 1AU au PLU.

Le projet induit une mixité par les formes urbaines, avec une répartition entre maisons individuelles sur lots libres, maisons en bande et logements intermédiaires en R+2. La mixité sociale sera également fonction de l'attractivité du futur quartier, à travers la qualité des espaces publics notamment. À travers cette répartition, le projet permet également d'offrir une certaine diversité dans les parcours résidentiels.

En outre, il favorise également une mixité générationnelle, en permettant à des personnes âgées d'intégrer un logement avec un petit jardin de plain-pied nécessitant peu d'entretien - ce qu'offrent les maisons en bande et les logements intermédiaires - et à des jeunes ménages d'accéder à la propriété.

Concernant plus généralement le positionnement des logements intermédiaires en R+2, ils sont plutôt bien répartis au sein de l'opération, à la fois dans le temps, en phases 2, 3 et 4 (la phase 1 incluant les ouvrages d'eaux pluviales) et dans l'espace, soit en bordure des espaces

Envoyé en préfecture le 08/11/2018

Reçu en préfecture le 08/11/2018

Affiché le 08/11/2018

ID : 085-218502888-20181105-DEL2018110508-DE

verts d'agrément constitués par les bassins d'eaux pluviales et les promenades piétonnes, soit le long de la rue du 8 mai 1945 pour les phases 3 et 4, contribuant ainsi à la structuration urbaine du quartier.

Comme mentionné dans la délibération du 29 janvier 2018, la cinquième phase comprenant les 25 logements intermédiaires en R+2 n'est pas opérationnelle en l'état. Si elle a pour mérite d'apporter un éclairage sur l'aménagement de l'angle nord-ouest de l'opération en entrée de ville et une réflexion sur la densité, elle peut cependant être totalement repensée. Cette phase devra, en effet, faire l'objet d'une étude ultérieure approfondie propre à ce secteur, intégrant, le cas échéant, les parcelles non bâties riveraines et portant notamment sur la relation avec les habitations existantes, la perception depuis l'entrée de ville et la sécurité de la circulation et des accès.

Enfin, étant projetée en zone UBa au nord-ouest du site du Court Manteau, elle n'est pas concernée par la présente déclaration de projet portant sur la zone 1AU.

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil Municipal de tirer le bilan de la concertation portant sur la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L300-6, L153-54 et suivants, R153-15 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L121-15-1, L121-16, L121-17, L121-18 et R121-19 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Talmont-Saint-Hilaire, approuvé le 13 décembre 2012 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal, en date du 25 septembre 2017, ayant décidé d'engager la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet pour l'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau ;

Vu la délibération du Conseil Municipal, en date du 18 juin 2018, décidant d'adopter la déclaration d'intention au titre de l'article L121-18 du Code de l'Environnement et ayant fixé les modalités de la concertation préalable au titre du Code de l'Environnement ;

Vu les observations et propositions portées par la population lors de la concertation du 24 septembre au 8 octobre 2018 inclus ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme en date du 16 octobre 2018 ;

Sur proposition du Bureau des Adjointes et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

DÉCIDE

1°) d'arrêter le bilan de la concertation prévue par la délibération du 18 juin 2018,

Envoyé en préfecture le 08/11/2018

Reçu en préfecture le 08/11/2018

Affiché le 08/11/2018

ID : 085-218502888-20181105-DEL2018110509-DE

Toutes les modalités de la concertation ont été respectées. Le dossier de projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet pour l'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau a été mis à disposition du public à compter du 24 septembre 2018 et pendant toute la durée de la concertation et était consultable sur le site internet de la commune. Un registre d'observations, ouvert en mairie, a été tenu à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture, tout au long de la concertation. Les observations et propositions écrites pouvaient être adressées en mairie. Le public pouvait également transmettre ses observations et propositions à l'adresse électronique dédiée.

Un courriel a été reçu contenant les observations précédemment exposées. Il n'y a pas eu d'autre observation adressée en mairie, transmise par courrier ou par courriel, ni de remarque sur le registre disposé à cet effet.

2°) de préciser que le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet pour l'aménagement d'un quartier d'habitat au Court Manteau sera communiqué pour avis à l'Autorité environnementale et fera l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme au registre,
A Talmont-Saint-Hilaire, le 6 novembre 2018
Le Maire, Maxence de RUGY

